

TRIBUNALE DI FOGGIA

MAGISTRATO: Chiar.mo Dr. Michele PALAGANO, G.E.

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

OGGETTO: P.E. 372/2018 Reg. Gen.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

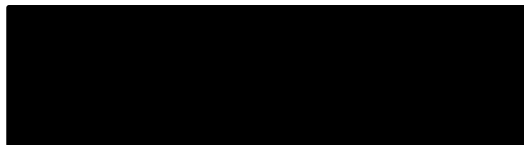


TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.mo Dr. Michele PALAGANO, G.E.

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **372/2018** Reg.Gen.E.I.



^^^^^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA
2. ATTIVITA' PERITALE
3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI
4. RISPOSTA AI QUESITI
5. SINOSI BREVILOQUENTE



1. PREMESSA

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'E.I., il sottoscritto, ing. Antonio Cutruzzolà, libero professionista, residente in Lucera con studio professionale in via Firenze n.5, veniva nominato esperto nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

La S.V.Ill.ma all'udienza del 18.01.2022, previo giuramento di rito promissorio, conferiva al sottoscritto l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti.

2. ATTIVITA' PERITALE

Il sottoscritto, preliminarmente, ha proceduto alle opportune ricerche presso i pubblici Uffici, al fine di accertare l'effettiva appartenenza degli esecuti al debitore e quant'altro ritenuto opportuno per l'espletamento dell'incarico.

Lo scrivente, previa comunicazione inviata al debitore esecutato (racc. a.r. codice 154677683410 del 28.01.2022, dal servizio postale di Lucera Fraz. 26027 – Sez. 11) e al creditore procedente (cfr. pec del 31.01.2022 ore 17,48), fissava la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 15.02.2022 alle ore 10,30 sui luoghi oggetto di interesse, per procedere alla ispezione dei cespiti e alla verifica dello stato d'uso e di manutenzione



degli stessi, nonché della eventuale presenza di superfetazioni, ovvero di opere abusive.

Nel giorno e all'ora prefissata il sottoscritto rinveniva sui luoghi la presenza di [REDACTED] debitore esecutato, che garantiva l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione forzata.

Più precisamente il sopralluogo ispettivo interessava l'appartamento ubicato al secondo piano della palazzina condominiale che riceve accesso dalla strada comunale denominata via Appula, civico 44 ed il locale deposito ubicato al piano terra della stessa palazzina, precisamente al civico 42. Nella circostanza il sottoscritto ispezionava gli immobili, procedendo alla contestuale produzione fotografica delle cose osservate e di quant'altro utile per la istruttoria tecnica, anche al fine di rilevare la tipologia degli infissi, nonché le caratteristiche costruttive del pacchetto murario, propedeutici alla formazione dell'APE (certificato di prestazione energetica - art. 4 c. 6 del Decreto 26.06.2015).

Inoltre si è proceduto al rilievo metrico dettagliato della planimetria afferente ai cespiti esecutati, prendendo appunti su separato foglio, poiché emergevano delle difformità distributive interne tra lo stato dei luoghi osservato e la planimetria catastale ad esso relativa. Al termine si redigeva il processo verbale dell'attività svolta, che, dopo la sua lettura, veniva



sottoscritto per conferma dall'intervenuto. Alle ore 11,15, le operazioni in loco venivano definitivamente concluse.

Il giorno 04.04.2022 alle ore 12,00, a seguito di istanza inviata a mezzo pec, il sottoscritto si portava presso l'U.T.C. del Comune di San Paolo di Civitae, per acquisire informazioni e titoli abilitativi inerenti agli immobili oggetto di interesse; ivi giunto, prendeva visione ed estraeva copia digitale della seguente documentazione amministrativa:

- Concessione Edilizia n. 50 del 18.04.1977 rilasciata alle Ditte: [REDACTED]

[REDACTED]

- Concessione Edilizia in variante alla precedete n. 73 del 16.04.1980 rilasciata alle stesse Ditte.

In data 14.04.2022 alle ore 10,00 il sottoscritto si è recato presso l'Archivio Notarile di Foggia al fine di visionare l'atto di c/v per Notar Enrico Cassano trascritto a Foggia in data 18/01/1991 ai nn. 726/826 per comprendere meglio il contenuto della relativa nota di trascrizione con quello dello stesso atto di c/v di cui si dirà.

Dopo aver acquisito tutte le informazioni l'attività peritale proseguiva presso lo studio del sottoscritto per la serena meditazione del caso posto all'attenzione ai fini di rendere risposta ai quesiti del mandato affidatogli.





IMMAGINE 1: Comune di San Paolo di Civitate; inquadramento territoriale.

3. CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI

Gli immobili esegutati sono costituiti da appartamento con annesso locale deposito facenti parte di una palazzina condominiale, di maggiore consistenza, che si erge su tre piani fuori terra, oltre altro all'ultimo piano ancora in corso d'opera, ubicata a San Paolo di Civitate, con andito condominiale in via Appula civico 44.

Gli identificativi catastali ad essi associati, risultano:



Identificazione catastale	Categoria	Comune	Quota parte
IMMOBILE 1 F. 26 p.lla 155 sub. 5	C/2 Classe 3	San Paolo di Civitate	1/1
IMMOBILE 2 F. 26 p.lla 155 sub. 11	A/3 Classe 2	San Paolo di Civitate	1/1

Più precisamente il sub. 5 identifica al piano terra il locale deposito; il sub. 11 l'appartamento ubicato al secondo piano della palazzina condominiale. Il criterio con cui è stata effettuata la stima, nel caso specifico, in applicazione dei consueti dettami della disciplina, è quello più appropriato, così detto "metodo comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e gli immobili oggetto di apprezzamento.

Il procedimento si basa sulle informazioni attinte dalla consultazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili siti nell'abitato di San Paolo di Civitate, in considerazione della loro ubicazione e della zona urbana nella quale sono inseriti, da adattare di volta in volta alle qualità costruttive, tipologiche e allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, evinti nel corso ispettivo di sopralluogo.

Questo procedimento si esplica attraverso quattro fasi:



- 1) individuazione dei prezzi di compravendita, di beni analoghi, riferiti alle condizioni standard di ordinaria fruizione;
- 2) detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile, emerso in fase ispettiva di sopralluogo;
- 3) determinazione della estensione commerciale dell'immobile da stimare;
- 4) valutazione dei coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario.

3.1 Individuazione dei prezzi di compravendita

Il valore specifico degli immobili a destinazione residenziale, posti nell'abitato di San Paolo di Civitate, nella Zona D2, in cui sono ubicati i cespiti *de quibus* risulta compreso nel range:

Comune di San Paolo di Civitate Zona D2- Zona Periferica

Immobili	min[€/mq]	max.[€/mq]
Abitazioni civili	€. 500,00/mq	€. 750,00/mq
Locali garage	€. 350,00/mq	€. 500,00/mq

Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al secondo semestre dell'anno 2021 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia delle Entrate), posta alla base della valutazione adottata dal sottoscritto.



Non si sono prese in considerazione, per ovvie ragioni, le valutazioni degli immobili ad uso commerciale, poiché quelli afferenti alla odierna procedura non hanno vocazione in tal senso, per la carenza delle specifiche caratteristiche costruttive.

Il sottoscritto, al fine di pervenire al più probabile ordine di grandezza economico rappresentativo dell'attuale andamento del mercato immobiliare riferito ai casi specifici, ritiene prendere in considerazione, tra i valori del range, quelli **mediati** in relazione all'ubicazione degli immobili e al contesto urbano in cui sono inseriti, rilevati in fase di sopralluogo conoscitivo (cfr. documentazione fotografica probante). I valori specifici, degli immobili oggetto di interesse, risultano essere pari a:

Immobile	Valore mediato
Abitazioni civili	€. 625,00/mq.
Locali garage	€. 425,00/mq.

I valori testé definiti hanno valenza probatoria, poiché coerenti con indagini di mercato evinte dalla consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, ubicati nell'abitato del Comune di San Paolo di Civitate, in normale stato di manutenzione conservativa, di tipo medio, con finiture ordinarie, muniti di regolarità urbanistica, ai fini della commerciabilità e



assolutamente esenti da vizi strutturali, tali da incidere sulla statica degli stessi e, quindi, sulla loro fruizione, normalmente intesa.

Si precisa, naturalmente, che si è avuto cura di tralasciare le eccezionalità accidentali, fuori mercato, riferite a particolari casi unici ed isolati, poiché privi di rilevanza ai fini della reale ricerca di mercato.

Naturalmente i riferimenti economici surriportati si devono ritenere meramente indicativi, poiché suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima (ubicazione, stato d'uso, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc...) che sono scaturite dalla visita ispettiva eseguita in fase conoscitiva di sopralluogo. La applicazione degli opportuni coefficienti di differenziazione, meglio adeguano il valore unitario ordinario al caso di specie.

3.2 Detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile

Per la valutazione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili, si applicano in genere i seguenti coefficienti correttivi:



STATO DI MANUTENZIONE	COEFF.
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,65

Il sottoscritto a tale riguardo, precisa che per stabilire, in via oggettiva, lo stato di conservazione e di manutenzione di un manufatto edilizio ci si riferisce alle seguenti finiture: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti elettrici, impianto idrico, servizi igienico-sanitari e impianto di riscaldamento.

Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano pregiudicate le condizioni fisiche di tre delle voci di finitura di cui sopra; lo stato dell'immobile si considera, invece, scadente qualora siano pregiudicate almeno quattro voci di finitura. Naturalmente, l'analisi estimativa riguarda immobili che ammettono la loro normale fruibilità soprattutto dal punto di vista igienico/sanitario e che comunque non versino in condizioni di aberrazione detrattiva dell'utilizzo, tali da inibire la fruizione, secondo il comune senso del termine, laddove necessita un intervento ripristinatorio dell'uso, attraverso un intervento radicale non procrastinabile di ristrutturazione edilizia di carattere funzionale. Nel caso specifico, non sussistono elementi sufficienti tali da definire lo stato di manutenzione



dell'immobile ispezionato diverso da quello ritenuto **normale** (come da documentazione fotografica allegata).

Il positivismo logico che sottende il risultato di stima conclusivo motivatamente raggiunto, lo rende sostanzialmente non dubitabile.

Quindi, in estrema sintesi, il sottoscritto ritiene ai fini della valutazione economica dei beni staggiti, assumere i seguenti valori specifici:

- **Comune di San Paolo di Civitate, Zona D2:**

€. 625,00/mq x 1,00 (normale) = €. 625,00/mq.

€. 425,00/mq x 1,00 (normale) = €. 425,00/mq.

4. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITI n° 1, 1-bis

Il creditore precedente ha prodotto in giudizio il certificato notarile, a firma della Dr. Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri, datato 12.09.2018, che ha riguardato i beni eseguiti nell'ultimo ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (eseguita a Foggia il 02.08.2018 ai nn. 6567/5353).

Dal riscontro tra quanto riportato nell'atto di pignoramento e nel certificato notarile versati in atti, il sottoscritto ha rilevato la corretta identificazione dei beni staggiti. (*al riguardo per mera precisione si ritiene evidenziare quanto in appresso rilevato sulla nota di trascrizione afferente



all'atto c/v per Notar Enrico Cassano, in data 28.12.1990, trascritto a Foggia il 18.01.1991 ai nn. 726/826).

4.1 Cronistoria dei titoli di proprietà

Si riporta di seguito la sequenza temporale dei titoli che hanno interessato i beni staggiti nell'ultimo ventennio.

❖ [REDACTED] proprietario (1/1)

- con atto di c/v per Notar Fabrizio Eccellente, in data 30.12.1981 (trascritto a Foggia il 27.01.1982 ai nn. 788/381964), [REDACTED]

[REDACTED]

vendevano, per le rispettive quote ciascuno, la piena ed esclusiva proprietà dei beni oggetto di interesse nella quota di $\frac{1}{2}$ ai coniugi

[REDACTED] l'altra metà veniva venduta a

Nell'atto si legge:

“A) appartamento per civile abitazione, in secondo piano cui si accede dall'androne condominiale di via Appula n. 44 composto di tre vani ed accessori di ingresso, corridoio, ripostiglio, bagno e cucina, con porta di ingresso a destra salendo pianerottolo; ...



B) locale a piano terra ad uso deposito e con ingresso dalla via Appula n.42”.....[omissis];

- con atto di c/v per Notar Enrico Cassano, in data 28.12.1990 (trascritto a Foggia il 18.01.1991 ai nn. 726/826), [REDACTED] vendeva, per la propria quota pari a 1/2 dell'intero, la proprietà dei beni oggetto di interesse ai coniugi [REDACTED].

* N.B: a tale proposito si evidenzia che dalla lettura della nota di trascrizione è riportato che [REDACTED] l'intero ai coniugi [REDACTED] in luogo di 1/2 (quota di cui era proprietaria), atteso che l'altra quota era già di proprietà degli aventi causa (coniugi [REDACTED]).

- con successione testamentaria in morte di [REDACTED] (trascritta a Foggia il 07.10.2009 ai nn. 7069/10027) la quota della de cuius, pari a 1/2 delle unità immobiliari oggetto di interesse, veniva traferita:
 - 8/24 in capo a [REDACTED]
 - 4/24 in capo a [REDACTED] (1/24 ciascuno);
- con successione testamentaria in morte di [REDACTED] (trascritta a Foggia il 24.10.2011 ai nn. 6742/8808) la quota pari a 1/24



delle unità immobiliari oggetto di interesse veniva trasferita ad Lucchese Antonio;

- con atto di c/v per Notar Donato Cascavilla, in data 28.01.2014 (trascritto a Foggia il 30.01.2014 ai nn. 869/1016), Alfonsi Mario (per la quota pari a 20/24), [REDACTED] (per la quota pari a 2/24) e [REDACTED] (per la quota pari a 1/24) e [REDACTED] (per la quota pari a 1/24) vendevano al debitore esecutato, la piena ed esclusiva proprietà dei beni oggetto di interesse.

Nell'atto si legge:

...[omissis]... “- *appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano, costituito da 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali, avente accesso comune dall'androne condominiale sporgente sul civico n. 44 di via Appula ed ingresso privato dalla porta posta a destra salite le scale sul relativo pianerottolo;*

- *locale ad uso deposito, posto al piano terra, avente accesso dal civico n. 42 di via Appula”* ...[omissis].

QUESITO n° 1 ter, quater e quinquies

Dallo studio degli atti, emerge piena corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile oggetto di esecuzione forzata e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.



Inoltre si precisa all'Ill.mo Lettore che il sottoscritto ha appurato, che **non ci sono**, allo stato, **altre procedure** esecutive gravanti sui beni oggetto di interesse.

Al fine di verificare il regime patrimoniale del debitore esecutato, il sottoscritto ha richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di San Paolo di Civitate. Dalla disamina dello stesso emerge che il debitore esecutato è coniugato dal 18.08.2003 con [REDACTED]. Dalle annotazioni si evince che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Non si è evinta la costituzione di alcun fondo patrimoniale.

QUESITO n° 2, 2 bis

❖ **Unità immobiliare (F.26 p.lla 155 sub. 11)**

Confina con:

- F.26 p.lla 155 sub. 12 intestata a [REDACTED] (quota NON indicata), [REDACTED] (quota NON indicata);
- F.26 p.lla 155 sub. 13 intestata a [REDACTED] proprietà per ½), [REDACTED] (proprietà per ½);
- Strada Comunale denominata via Appula.



❖ **Unità immobiliare (F.26 p.lla 155 sub. 5)**

Confina con:

- F.26 p.lla 155 sub. 4 intestata a [REDACTED] (quota NON indicata), [REDACTED] (quota NON indicata);
- Vano scala condominiale;
- Strada Comunale denominata via Appula.



IMMAGINE 2: Comune di San Paolo di Civitate; sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

QUESITI n° 3, 4 e 4 bis

Descrizione analitica dei beni (quesito 3)

Dalla ispezione conoscitiva è emerso che la struttura portante degli immobili è stata realizzata in muratura, mentre i muri divisorii interni in laterizio, con intonaco coprente di colore bianco. Le parti strutturali, come



appurato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo conoscitivo, risultano esenti da quadri fessurativi di chiara apparenza, che possano indicare una loro sofferenza statica, tale da incidere sulla sicurezza, normalmente esigibile, e quindi sulla fruibilità abitativa del bene, con conseguente ricaduta negativa sul valore venale dello stesso.

Inoltre si riferisce che essi sono privi di elementi decorativi di oggettiva pregevolezza e di riscontrata qualità sui paramenti murari interni, che possano conferire ai manufatti una qualche rilevanza artistica tale da essere segnalata ai fini della presente formazione estimativa degli immobili.



IMMAGINE 3: Immobili staggiati, via Appula civici 42-44 si nota la superfetazione



Per un utile pragmatismo si ritiene procedere, per quanto concerne la intelligibilità dei cespiti eseguiti *de quibus*, ad una sintetica descrizione degli stessi, affidando la comprensione di ogni altro utile dettaglio alla consultazione delle tavole grafiche e della comparata rassegna fotografica, esplicativa, che, meglio di ogni ulteriore descrizione, rappresentano bene lo stato dei luoghi.

Le unità immobiliari *de quibus*, inserite nell'abitato del Comune di San Paolo di Civitate, ricevono accesso dalla strada comunale denominata via Appula ai civici 44 e 42. Esse sono rispettivamente destinate a civile abitazione, ubicata al secondo piano, e ad annesso locale deposito, ubicato al piano terra dello stesso edificio condominiale di maggiore consistenza di cui sono parte. Più precisamente.

Immobilie 1: (F. 26 p.lla 155 sub. 5)

Il locale deposito di interesse riceve accesso sia dall'esterno dalla strada comunale via Appula al civico 42, a mezzo di portone di ferro, che dall'interno percorrendo spazi condominiali.

Esso si compone di un unico vano al piano terra, le superfici verticali sono intonacate a civile e dipinte di bianco e la pavimentazione è di piastrelle quadrate di ceramica commerciale di colore chiaro. L'altezza utile interna rilevata è di 2,30 mq.



Il locale deposito è corredato di impianto idrico per la presenza di lavatoio di utilità e di impianto elettrico, del tipo a vista, che corre esternamente alle pareti, installato in contenitori modulari realizzati in materiale plastico.

Immobilie 2: (F. 26 p.lla 155 sub. 11)

L'unità abitativa riceve accesso dalla strada comunale denominata via Appula civico 44.

L'appartamento, ubicato al secondo piano dell'edificio condominiale, si compone di ampio vano disimpegno di ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio distributivo, n. 3 camere da letto, unico servizio igienico oltre che di vano ripostiglio di utilità.

Più precisamente, dalla porta di ingresso, sulla destra si accede alla cucina/zona-giorno dotata di due balconi, con affaccio angolare rispettivamente ad Est ed a Sud.

Il corridoio distributivo serve l'accesso sia alla zona notte, composta da tre camere da letto, tutte munite di apertura verso l'esterno, che al servizio igienico ed al vano ripostiglio di utilità.

L'appartamento presenta un soffitto piano con altezza utile interna di mt. 3,00; le superfici sono intonacate al civile e dipinte di tonalità giallo tenue nella zona giorno; le pareti di una camera da letto sono dipinte di tonalità azzurra, mentre un'altra è caratterizzata da una parete rivestita con carta



da parati con motivo a fasce. Il servizio igienico presenta lo stesso rivestimento anche sulle pareti realizzato con piastrelle di ceramica di tonalità bordeaux; la pavimentazione unica in tutto l'appartamento è costituita da quadri di ceramica tipo monocottura di colore chiaro.

I serramenti, dotati di vetro camera, sono realizzati in pvc alluminio/effetto legno; le porte divisorie interne, della tipologia a battente, sono realizzate in legno tamburato di colore bianco.

L'unità abitativa è corredata di impianto elettrico, del tipo sottotraccia e di quello idrico/fognante per la sua normale fruibilità. Riguardo al comfort termico, l'appartamento è dotato di impianto ad elementi radianti (caldaia murale a metano, marca Baxi); si evidenzia che l'impianto termico è alimentato anche da una stufa e pellet.

L'esecutato nel corso del sopralluogo peritale, a domanda, ha dichiarato che entrambi gli impianti termici (caldaia murale e stufa a pellet) erano sprovvisti di libretti di manutenzione.

Determinazione della estensione commerciale

Il sottoscritto, ha ritenuto procedere ad un rilievo metrico dei beni pignorati, resosi necessario per verificare la metratura e rappresentare, quindi, la corretta restituzione grafica planimetrica.



Ai fini del computo della stima degli immobili *de quibus*, è stata considerata la sua superficie commerciale, comprensiva delle estensioni dei vani principali e degli accessori diretti, incluse le superfici occupate dai muri interni e perimetrali (in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'OMI); in generale lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione all'epoca e alla tipologia costruttiva.

Non si è presa in considerazione, ai fini del calcolo, la superficie utile poiché, nel mercato immobiliare, essa è utilizzata ai fini della determinazione del valore locativo.

Le superfici relative ai balconi, comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti, come nel caso in esame, in accordo con il DPR 138/98 sono state quantificate nella misura del 30% fino a 25 mq., e nella restante quota del 10% per la superficie eccedente i 25 mq.

Pertanto, ai fini del calcolo, la consistenza metrica sostanziale dei cespiti eseguiti risulta essere:

Abitazione F. 26 p.lla 155 sub. 11			
Tipologia superficie	Sup. netta	Coefficiente	Sup. commerciale
Calpestabile vani principali ed accessori diretti	113,40 mq	100%	113,40 mq
Muratura perimetrale esterna	12,80 mq	100%	12,80 mq



Muratura perimetrale confinanti	6,50 mq	50%	3,25 mq
Muratura divisoria interni	3,60 mq	100%	3,60 mq
Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (n. 2 balconi)	14,00 mq	30%	4,20 mq
Abitazione: Tot. superficie commerciale			137,25 mq

Locale deposito F. 26 p.lla 155 sub. 5			
Tipologia superficie	Sup. netta	Coefficiente	Sup. commerciale
Calpestabile vano unico	27,00 mq	100%	27,00 mq
Muratura perimetrale esterna	1,60 mq	100%	1,60 mq
Muratura perimetrale confinanti	6,30 mq	50%	3,15 mq
Locale deposito: Tot. superficie commerciale			31,75 mq

Coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario reale

L'unità abitativa *de quo* risponde ai seguenti parametri (si è tenuto conto anche delle indicazioni contenute nell'allegato due del Manuale della Banca Dati dell'OMI):



Tipologia	Caratteristiche	Coeff.
categoria catastale	abitazione economica A/4	1,05
abitanti	<10.000	0,90
ubicazione	periferica	0,90
vetustà	da 40 a 50 anni	0,85
livello di piano	secondo piano	1,05
ceto sociale abitanti	medio	1,00
arredo urbano	normale	1,00
vie di comunicazione	normali	1,00
servizi pubblici	normali	1,00

Coeff.= $1,05 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,85 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,759$.

Determinazione del valore

Alla stregua di quanto già innanzi rappresentato, gli immobili eseguiti precedentemente descritti, presentano elementi giustificativi che possono supportare la scelta motivatamente raggiunta dei valori unitari di riferimento di seguito riportati, in considerazione dello stato manutentivo osservato, delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima, riassunte nel quadro sinottico surriportato, e del coefficiente correttivo globale di deprezzamento:



- Abitazione: $\text{val./mq} = \text{€. } 625/\text{mq} \times 0,759 = \text{€. } 474,37/\text{mq}$ che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, fornisce il seguente risultato:

$$\text{Valore appartamento} = 137,25 \text{ mq} \times \text{€. } 474,37/\text{mq} = \text{€. } 65.107,28$$

- Locale deposito: $\text{val./mq} = \text{€. } 425,00/\text{mq}$ che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, fornisce il seguente risultato:

$$\text{Valore deposito} = 31,75 \text{ mq} \times \text{€. } 425,00/\text{mq} = \dots\dots \underline{\text{€. } 13.493,75.}$$

$$\text{Totale} \dots\dots\dots \text{€. } 78.601,03$$

Considerata la finalità del calcolo e dell'alea ad esso connaturata, è lecito arrotondare il valore globale ottenuto all'intero più prossimo, pari a **€. 78.000,00.**

QUESITO n° 6

FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il sottoscritto ritiene procedere alla formazione di un unico lotto, poiché i cespiti eseguiti, per le precipue caratteristiche costruttive e funzionali, che li indentificano, non ammettono altre ipotesi che possano essere ritenute razionali, tenuto conto anche della Legge Tognoli (n.122/89) e della finalità ad essa sottesa.



LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 dell'intero.

Gli immobili staggiti sono censiti in Catasto Urbano come segue:

F.26 p.lla 155 sub 11 cat A/3 classe 2

F.26 p.lla 155 sub 5 cat C/2 classe 3

Appartamento di superficie commerciale di ca. 137,00 mq. ubicata al secondo piano di una palazzina condominiale sita in San Paolo di Civitate, alla via Appula civico 44, unitamente al vano deposito di estensione di ca. 31 mq. ubicato al piano terra della stessa palazzina con proprio accesso indipendente dalla via Appula civico 42.

- **Valore del lotto unico: € 78.000,00**

QUESITO n° 7

Possesso

In merito allo stato di possesso degli immobili esegutati, si precisa che nel corso delle operazioni di sopralluogo il debitore esegutato, a domanda, ha dichiarato di detenerne il possesso, poiché residenza familiare.

Alla luce di quanto acquisito, il sottoscritto non ha ritenuto procedere in ulteriori indagini in tal senso poiché ritenute del tutto superflue.



QUESITI n° 8,9

Formalità pregiudizievoli afferenti ai cespiti esegutati

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, **(02.08.2018)** le unità esegutate sono state oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ❖ **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Foggia in data 30.01.2014 ai nn. 45/1018 a favore di [REDACTED] (debitore esegutato);
- ❖ **Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Foggia in data 20.07.2016 ai nn. 492/6110 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (debitore esegutato);
- ❖ **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta a Foggia in data 01.12.2016 ai nn. 760/9512 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (debitore esegutato);
- ❖ **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia in data **02.08.2018** ai nn. 5353/6567 contro il debitore esegutato e a favore del creditore procedente.



QUESITO n° 10

Regolarità Edilizia

E' utile considerare, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'unità immobiliare costituente il LOTTO UNICO che, dalla lettura dell'atto di c/v trascritto a Foggia il 30.01.2014 ai nn. 869/1016, con il quale il debitore esecutato ha acquistato la proprietà dai dante causa, si evince:

[...] “La parte venditrice, dichiara, con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, che quanto oggetto della compravendita fa parte di un fabbricato edificato in virtù di concessione edilizia numero 50 rilasciata dal Comune di San Paolo di Civitate in data 18 aprile 1977, e successiva variante n. 73 rilasciata in data 16 aprile 1980, e che successivamente alla loro realizzazione le unità immobiliari oggetto del presente atto non hanno subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni, permessi o autorizzazioni. [...].”

Presso l'U.T.C., a seguito di ricerca su istanza prodotta dal sottoscritto, si è acquisita copia digitale delle pratiche amministrative innanzi citate.

Dal raffronto tra quanto definito dagli elaborati grafici dei titoli abilitativi, e lo stato dei luoghi osservato non sono emerse difformità volumetriche,



ma solo una parziale e diversa distribuzione interna degli spazi dell'appartamento, sanabili con Scia postuma attraverso il versamento alla tesoreria del Comune della sanzione amministrativa di €. 516,00 (ex art. 37 Dpr 380/2001).

Si ritiene per mero tuzionismo evidenziare che dal raffronto tra le determinazioni progettuali contenute nelle tavole grafiche assentite col citato titolo abilitativo concludente e il profilo di sagoma edilizia della prefata palazzina condominiale, di cui sono parte gli immobili staggiti, si è rilevata una superfetazione costituita da un piano ulteriore sopraelevato sull'ultimo, che, dalla osservazione dalla pubblica strada risulta ancora in corso d'opera, poiché, appare allo stato grezzo. Tanto per opportuna conoscenza.

Quanto rilevato non riguarda gli immobili staggiti.

QUESITO n° 11

Attestato di Prestazione Energetica

L'Ape (attestazione di prestazione energetica) contiene le informazioni atte a sintetizzare le caratteristiche energetiche dell'immobile oggetto di interesse, sulla base di analisi relative alle caratteristiche termometriche, ai consumi, alla produzione di acqua calda, al



raffrescamento e al riscaldamento degli ambienti, al tipo di impianto e ad eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile.

A seguito di pubblicazione dei tre decreti attuativi del D. Lgs. 192/2005, in Italia si è data piena attuazione alla direttiva europea 2010/31/UE.

Il terzo decreto del 26 giugno 2015 “*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*” entrato in vigore il 01.10.2015, all’ art. 4 co. 3 conferma la validità decennale dell’APE, in conformità alla disposizione dell’art. 6, co. 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192; in particolare il documento ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici tali da modificare la classe energetica dell’edificio o dell’unità immobiliare. La validità temporale è subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di efficienza energetica dell’impianto termico dell’edificio. A tali fini, i libretti degli impianti (d.m. 10 febbraio 2014) sono un allegato indispensabile del certificato stesso.

La classe energetica dell’edificio, determinata dall’indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (Ipe), è contrassegnata da un indicatore alfabetico in cui la lettera G rappresenta la classe più elevata di prestazione



energetica negativa (maggiori consumi energetici), mentre la lettera A rappresenta quella con il miglior indice di prestazione (minori consumi energetici).

Inoltre, con Determinazione Dirigenziale n. 8 del 23 gennaio 2020 la Dirigente della Sezione Infrastrutture Energetiche e Digitali del Dipartimento Sviluppo Economico, Innovazione, Istruzione, Formazione e Lavoro ha disposto l'attivazione del catasto regionale degli attestati di prestazione energetica (APE) della Regione Puglia, ai sensi dell'art.1 della L.R. n.36 del 5 Dicembre 2016, attraverso la piattaforma "APE Puglia" disponibile sul portale informatico "*Sistema Puglia*"; l'art. 9 co.1 recita "*I soggetti certificatori, in possesso dei requisiti di cui al D.P.R. 75/2013 rilasciano e trasmettono l'attestato di prestazione energetica esclusivamente tramite la procedura on-line predisposta dalla Regione Puglia...*".

Il sottoscritto, in applicazione dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n° 412 del 26.08.1993, ha proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione in quanto la stessa, come tipologia edilizia, risulta compresa nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.



L'APE è stato redatto per l'intera unità abitativa, considerando le specifiche esigenze e in coerenza con quanto previsto dall'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192.

Tenuto conto delle tipologia edilizia caratterizzante i cespiti eseguiti, delle caratteristiche termiche legate ai materiali impiegati per la sua costruzione, degli infissi rilevati in fase ispettiva, la prestazione energetica rientra nella seguente classe:

- Appartamento - F.26 p.lla 155 sub. 11

Come già asserito, l'immobile è provvisto di caldaia murale alimentata a gas metano (marca Baxi) collegata a elementi radianti e di caldaia a biomassa (stufa a pellet); nella circostanza il debitore, a domanda, non produceva la documentazione tecnica afferente agli impianti summenzionati;

Classe energetica: **D** (EPgl 58.83 Kwh/mq annuo).

Si precisa che il sottoscritto, in ottemperanza alle disposizioni, NON ha potuto procedere al deposito della APE al portale "Sistema Informativo APE PUGLIA", poiché, come già riferito, il debitore eseguito non ha esibito i libretti di manutenzione degli impianti rilevati.



- Vano deposito - F.26 p.lla 155 sub. 5

Esso non rientra nelle categorie di edifici classificati dalla destinazione d'uso di cui all'art. 3 d.P.R. n. 412/93 (il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici) quali box, cantine, autorimesse, depositi. Questa tipologia di immobili è esentata dalla obbligatorietà dell'APE.

5. SINOSI BREVILOQUENTE

LOTTO UNICO

diritti di proprietà 1/1

Il compendio immobiliare staggito è costituito da:

> **1.** Appartamento di superficie commerciale di ca. 137,00 mq. ubicato al secondo piano di una palazzina condominiale sita in San Paolo di Civitate, alla via Appula civico 44, allibrato in catasto al seguente identificativo:

F.26 p.lla 155 sub 11 cat A/3 classe

Classe energetica dell'appartamento: **D** (EPgl 58.83 Kwh/mq annuo).

Confina con:

- F.26 p.lla 155 sub. 12 intestata a [REDACTED] (quota NON indicata), Fantastico Anna (quota NON indicata);
- F.26 p.lla 155 sub. 13 intestata a [REDACTED] (proprietà per ½), [REDACTED] (proprietà per ½);
- Strada Comunale denominata via Appula.



> **2.** Locale deposito di estensione di ca. 31 mq. ubicato al piano terra della stessa palazzina e con accesso autonomo dalla via Appula civico 42, allibrato in catasto al seguente identificativo:

F.26 p.Ila 155 sub 5 cat C/2 classe 3

Confina con:

- F.26 p.Ila 155 sub. 4 intestata a [REDACTED] (quota NON indicata), [REDACTED] quota NON indicata);
- Vano scala condominiale;
- Strada Comunale denominata via Appula.

Valore del lotto unico: €. 78.000,00.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione di aver onorato l'incarico affidatole e delineato all'Ill.mo G.E. tutti i lumi tecnici per la chiara intelligibilità della questione posta alla nostra attenzione. Per altri utili dettagli, particolari, motivazioni, ragioni tecniche ed illustrazioni, si rimanda, quanti abbiano interesse, alla antescritta relazione peritale ed agli allegati di corredo.

All.ti:

- ✓ N. 3 tavole grafiche esplicative dei luoghi
- ✓ attestazione di prestazione energetica
- ✓ verbali di sopralluogo
- ✓ estratto di mappa catastale
- ✓ planimetrie catastali
- ✓ ispezioni ipotecarie e note di trascrizioni prodotte dal sottoscritto
- ✓ atto di c/v trasmesso dallo Studio Notarile Cascavilla
- ✓ estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di San Paolo di Civitate



Antonio Cutruzzolà

INGEGNERE

- ✓ quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate
- ✓ attestazioni di avvenuta trasmissione della presente relazione al creditore precedente e ai debitori eseguiti

Lucera 19.04.2022

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma

Ing. Antonio Cutruzzolà

(FIRMA DIGITALE)

